



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR Lima, 27 de abril del 2023.

APELANTE : **AMADOR ALEJANDRO TITO VILLENA,**
Notario de Lima.

TÍTULO : N° 2865181 del 18/12/2018 (SID – SUNARP).
RECURSO : Escrito del 18/1/2019¹.
REGISTRO : Mandatos y Poderes de Satipo.
ACTO : Delegación de poder.

SUMILLA :

DELEGACIÓN DE PODER

Procede inscribir la delegación de poder, siempre que se pueda determinar que las facultades otorgadas por la apoderada no excedan los límites de las conferidas por su poderdante.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la delegación de poder que otorga Silvia Roxana Pérez Calderón a favor de Margot Maribel Calderón Velásquez, respecto del poder inscrito en la partida electrónica N° 11080787 del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 5/12/2018 otorgada ante notario de Lima Amador Alejandro Tito Villena.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración del 15/12/2018 otorgada ante notario de Lima Amador Alejandro Tito Villena.

Mediante reingreso del 3/1/2019, se adjunta escrito de subsanación suscrito por el notario de Lima Amador Alejandro Tito Villena.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

¹ Se deja constancia que debido a fallas informáticas el recurso de apelación ingresó a la Secretaría Única del Tribunal Registral el 14/4/2023, conforme correo enviado a la Secretaría de esta instancia.



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

El registrador público (e) del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo Julio César Delgado Mallasca observó el título en los siguientes términos:

I.- ANTECEDENTE(S) REGISTRAL(ES):

Señor(es): AMADOR ALEJANDRO TITO VILLENA

Acto(s) solicitado(s): Sustitución de poderes

Partida(s) Involucrada(s): 11080787

II.- IDENTIFICACIÓN DEL(OS) DEFECTO(S):

En relación al título presentado, Y CONFORME AL REINGRESO NO SE HA SUBSANADO EN SU INTEGRIDAD LA OBSERVACIÓN DE FECHA 26/12/2018, POR LO QUE SE LE REITERA LO SIGUIENTE:

(...)

2.- Que, de la referida partida electrónica respecto al ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA CLÁUSULA SEGUNDA (P.E. 11080787) no se expresa que el apoderado pueda ACLARAR Y/O RATIFICAR cualquier documento o trámite registral, por tanto, al SUBROGAR el poder que le fuera otorgado no cuenta con facultad expresa para otorgar las facultades de la CLÁUSULA TERCERA de la ESCRITURA PÚBLICA DE SUSTITUCIÓN DE PODERES.

NOTA: LA CLÁUSULA "TERCERA" INCLUYE LOS TÉRMINOS DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, LOS MISMOS QUE NO CONSTAN EN EL PODER PRIMIGENIO PARA SER SUBROGADO.

III.- CITAS LEGALES:

Arts. 7°, 9°, 31°, 32°, 40° y 41° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, arts. 2011° y 2015° del Código Civil".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Consideramos la observación del registrador un acto excesivo de celo en su calificación, por cuanto, una aclaración y/o ratificación de un documento es parte o acto regular de un apoderamiento. Por ejemplo, en el caso que un documento tenga un error mecanográfico, afirmarse que no puede ser aclarado o ratificado es un exceso pues ello sería regular para cumplirse con el encargo conferido, lo que pido tener presente.

- En ese sentido, no es necesario describir ampliamente el poder pues la literalidad está en indicar el encargo a ejecutar, y no en la anotación o descripción de todas las palabras como se anota en la eschuela de observación: como son que el poder no dice, "no se expresa que el apoderado pueda aclarar y/o ratificar cualquier documento o trámite registral, por tanto, al subrogar el poder que le fuera otorgado con facultad expresa ... (...)".

- Respecto de la subrogación en el último párrafo de la cláusula segunda, se dice que la apoderada puede subrogar, es decir, se puede subrogar el poder, y eso es lo que se ha realizado, por lo que solicito merituar dicha facultades de subrogar.



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

- Todo eso señor registrador, permite concluir que se puede subrogar el poder y que el poder no puede ser tachado de insuficiente, como por ejemplo para realizar cualquier trámite administrativo para su cumplimiento, como sería solicitar un papel en un municipio. Es más, en la misma cláusula tercera dice que el poder no podrá ser tachado de insuficiente, las facultades no son limitativas, claro está pues la intención de los poderdantes es que no se tache el poder de insuficiente o falto de unas palabras que consideren que impidan ejercer la representación.

- En ese mismo sentido y corroboración en la parte *in fine* de la cláusula tercera del poder, se anota que toda vez que es el deseo de los poderdantes otorgar a la apoderada las más amplias atribuciones y facultades de representación.

- A manera de análisis, no es jurídico solicitar que un poder contenga toda una descripción de las facultades a realizar pues si sería así deberíamos señalar muchas páginas que describan todo como sería, por ejemplo: apersonarse ante la policía nacional, policía militar, policía naval, policía del ejército, cuanto sólo basta la expresión que el presente poder no podrá ser tachado de insuficiente, realizar trámites, pudiendo subrogar poder.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11080787 del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo

En el asiento A00001 de la citada partida corre inscrito el poder especial otorgado por Ana Luz Pérez Calderón, Rosario Luisa Soledad Pérez Calderón y Ronnie Luis Pérez Calderón a favor de Silvia Roxana Pérez Calderón mediante escritura pública del 26/7/2018 otorgada ante notaria de Satipo Edith Gina Egoavil Torres (título archivado N° 1688161 del 30/7/2018).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuándo procede inscribir la delegación de poderes?

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la delegación de poder que otorga Silvia Roxana Pérez Calderón a favor de Margot Maribel Calderón



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

Velásquez, respecto del poder inscrito en la partida electrónica N° 11080787 del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo.

Para tal efecto, se adjunta la escritura pública del 5/12/2018 y su escritura pública aclaratoria del 15/12/2018, ambas otorgadas ante notario de Lima Amador Alejandro Tito Villena.

El registrador (e) deniega la inscripción señalando que revisada la referida partida electrónica N° 11080787 del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo, se aprecia que en el último párrafo de la cláusula segunda no se expresa que la apoderada pueda aclarar y/o ratificar cualquier documento o trámite registral; por tanto, al subrogar el poder que le fuera otorgado no cuenta con facultad expresa para otorgar las facultades contenidas en la cláusula tercera de la escritura pública presentada.

Por su parte, el recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

2. La representación que implica la posibilidad de que determinados actos jurídicos sean realizados a través de un representante, salvo prohibición expresa de la ley, puede ser concedida por el interesado o por la ley, tal como se establece en el artículo 145 del Código Civil. El desprendimiento voluntario de facultades por parte del representado para transmitir las a favor del representante se basa en la confianza, razón por la que como contrapeso se le otorga al representado la facultad de revocar la representación en cualquier momento, es decir, cuando la confianza desaparezca.

3. Atendiendo a que el sustento del poder radica en la confianza que el representado deposita en el representante, resulta discutible si el representante puede a su vez sustituir o delegar el poder en terceras personas.

La doctrina ha establecido diferencias sustanciales en estas dos figuras en virtud de las cuales el encargo no es ejecutado directamente por el representante sino por una tercera persona:

Así, señala Juan Guillermo Lohmann Luca de Tena², refiriéndose a la sustitución:

“(...) el representante confiere la totalidad o parte de sus facultades a un tercero, quien se subroga en los deberes de representación anejos a tales facultades que recibe. En este supuesto, cuando hay sustitución o transmisión total, el representante queda desvinculado de la relación representativa y su lugar es asumido por el cesionario; si hubiera

² El Negocio Jurídico, Segunda Edición. Lima: Editora Jurídica GRIJLEY E.I.R.L., 1994, pág. 234.



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

sustitución parcial, se retira el representante de la relación en lo que atañe a las relaciones cedidas”. Por su parte, el mismo autor define a la delegación como aquella figura por la cual “(...) el representante permanece vinculado al representado y responsable ante él. Delega sus facultades – todas o parte –, pero el delegado responde ante el delegante y éste ante el representado: No hay relación jurídica directa entre principal y delegado, como sí la hay entre principal y sustituto”.

4. En atención a que en la sustitución el representante se aparta total o parcialmente de la relación representativa es que se requiere que esté autorizado expresamente por el representado, tal como lo dispone el artículo 157 del Código Civil³.

No ocurre lo mismo con la delegación en que la relación entre el representado y el representante se mantiene con plena vigencia, de allí que Lohmann señale que “el representante podrá delegar sus poderes total o parcialmente, aunque no hubiere sido facultado para ello por el representado, pero responderá ante este si no se le dio la facultad de nombrar delegado o, si contando con esta facultad no se indicara la persona y el nombramiento recayera en persona notoriamente inidónea, incompetente, incapaz o insolvente moralmente”. Agrega el citado autor que “en todo caso, los actos celebrados por el delegado no podrán ser impugnados por falta de legitimación, si el representado no tenía prohibida la delegación”.

El Código Civil únicamente exige la autorización expresa para la sustitución del poder, razón por la que dicha limitación no podrá aplicarse de manera analógica para la delegación de facultades de conformidad con el artículo IV del Título Preliminar de dicho cuerpo sustantivo, al tratarse de una norma restrictiva de derechos.

5. Ahora bien, tal como lo dispone el artículo 159 del Código Civil, la sustitución puede ser revocada por el representante, reasumiendo el poder, salvo pacto distinto.

El Código Civil no utiliza el término “delegación”, sino únicamente el de sustitución, siendo la regla que puede ser revocada por el representante, reasumiendo el poder, y la excepción que no pueda reasumirse el poder. Por lo tanto, cuando el poderdante faculta a su representante a sustituir el poder, debe asumirse que la sustitución efectuada por el representante podrá ser revocada por dicho representante, reasumiendo el poder, salvo que expresamente se haya establecido que no podrá reasumir el poder.

6. Es la normativa procesal la que distingue los conceptos de sustitución y delegación. Respecto a la sustitución y delegación del poder procesal, el artículo 77 del Código Procesal Civil señala:

³ **Artículo 157.-** El representante debe desempeñar personalmente el encargo, a no ser que se le haya facultado expresamente la sustitución.



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

“El apoderado puede sustituir sus facultades o delegarlas, siempre que se encuentre expresamente autorizado para ello.

La sustitución implica el cese de la representación sin posibilidad de reasumirla; la delegación faculta al delegante para revocarla y reasumir la representación.

La actuación del apoderado sustituto o delegado obliga a la parte representada dentro de los límites de las facultades conferidas.

La formalidad para la sustitución o la delegación es la misma que la empleada para el otorgamiento del poder”. (El resaltado es nuestro).

Tenemos entonces, que para actos dentro del proceso se requiere de autorización expresa tanto para delegar como sustituir el poder. Así también, que la actuación del apoderado delegado se haga dentro de los límites de las facultades conferidas.

7. Estando a lo expuesto, es menester remitirnos al parte notarial de la escritura pública del 26/7/2018 otorgada ante notaria de Satipo Edith Gina Egoavil Torres que dio mérito a la extensión del asiento A00001 de la partida electrónica N° 11080787 del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo, del cual consta que Ana Luz Pérez Calderón, Rosario Luisa Soledad Pérez Calderón y Ronnie Luis Pérez Calderón (los poderdantes) otorgaron poder especial a favor de Silvia Roxana Pérez Calderón (la apoderada), para que en su nombre y representación puedan ejercer las siguientes facultades:

“(…)

PRIMERA. – OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL. – POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO LOS PODERDANTES EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, POR CONVENIR A SUS DERECHOS E INTERESES Y EN USO DE SUS DERECHOS CIVILES LE OTORGAN PODER ESPECIAL A LA PERSONA DE SILVIA ROXANA PÉREZ CALDERÓN, (...), A QUIEN EN ADELANTE SE LE LLAMARÁ LA APODERADA, A FIN QUE PUEDA REPRESENTAR A SUS PODERDANTES CON PLENA CAPACIDAD, CON LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES DE REPRESENTACIÓN CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 74 Y 75 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, ANTE CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURÍDICA, PÚBLICA O PRIVADA, ANTE TODA AUTORIDAD DEL GOBIERNO CENTRAL, GOBIERNOS LOCALES Y ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, ANTE EL MINISTERIO PÚBLICO, AUTORIDADES CIVILES, ADMINISTRATIVAS, FISCALES, POLÍTICAS, MUNICIPALES, POLICIALES Y JUDICIALES DE TODOS LOS DISTRITOS JUDICIALES DE LA REPÚBLICA.

SEGUNDA. - FACULTADES Y ATRIBUCIONES DEL APODERADO: PARA EL EJERCICIO DEL PODER OTORGADO MEDIANTE LA CLÁUSULA ANTERIOR LA APODERADA PODRÁ SUSCRIBIR TODA CLASE DE ESCRITOS, SOLICITUDES, RECLAMOS, DOCUMENTOS Y GOZARÁ DE LAS DEMÁS FACULTADES Y ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN ESTA ESCRITURA PÚBLICA; Y ESPECÍFICAMENTE EN EL CASO DE LOS PROCESOS JUDICIALES, PODRÁ INTERVENIR EN NOMBRE E INTERÉS DE LOS PODERDANTES EN TODOS LOS PROCESOS EN GENERAL, SEAN ESTOS DE NATURALEZA PENAL, CIVIL, COMERCIAL, ADMINISTRATIVA, CONTENCIOSO



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

ADMINISTRATIVA, TRIBUTARIO, ADUANERO, CONTENCIOSOS O NO CONTENCIOSOS, (...).

ASÍ MISMO LOS PODERDANTES LE CONFIEREN PODER ESPECIAL A SU APODERADA A FIN DE QUE PUEDA LLEVAR A CABO LA REALIZACIÓN DE LOS TRÁMITES NECESARIOS COMO SON EL SANEAMIENTO CON SU CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL TERRENO UBICADO EN LA AV. SAN CARLOS NRO. 2947 DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO DEPARTAMENTO DE JUNÍN DE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 587.87 M2., UNA VEZ EFECTUADO EL SANEAMIENTO DEL TERRENO Y SU CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS LE CONFIEREN PODER AMPLIO PARA QUE SU APODERADA PUEDA PARTICIPAR DE LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN Y VENDER LA PARTE QUE LES CORRESPONDE RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO EN MENCIÓN, PUDIENDO SUBROGAR PODER INCLUSIVE CON DICHA FINALIDAD.

TERCERO. - EXTENSIÓN DEL PODER: EL PRESENTE PODER NO PODRÁ SER TACHADO DE INSUFICIENTE, TODA VEZ QUE LAS FACULTADES ENUNCIADAS PRECEDENTEMENTE NO SON TAXATIVAS SINO MERAMENTE ENUNCIATIVAS, PUDIENDO EN CONSECUENCIA LA APODERADA PODERÁ REALIZAR SIN LIMITACIÓN ALGUNA CUALQUIER ACTUACIÓN PROCESAL QUE IMPLIQUE LA MEJOR REPRESENTACIÓN DE SUS PODERDANTES, EJERCIENDO SU REPRESENTACIÓN EN CUALQUIER JURISDICCIÓN EN QUE TENGA DERECHOS, ACCIONES Y/O EN DONDE DEBERÁ ESCLARECERSE EL DERECHO DE LOS PODERDANTES CON LAS ATRIBUCIONES GENERALES DEL MANDATO Y DE LAS ESPECIALES CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS MENCIONADOS DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, PUDIENDO INICIAR CUALQUIER PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO O NO CONTENCIOSO SEA JUDICIAL O NOTARIAL, TODA VEZ QUE ES EL DESEO DE LOS PODERDANTES OTORGAR A LA APODERADA LAS MÁS AMPLIAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES DE REPRESENTACIÓN.

(...)”. (El resaltado y el subrayado son nuestros).

De la lectura del último párrafo de la cláusula segunda del citado instrumento público se desprende que:

- Los poderdantes otorgaron poder especial a favor de Silvia Roxana Pérez Calderón, para que realice el saneamiento del terreno con un área de 587.87 m2. ubicado en la Av. San Carlos N° 2947, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín. Asimismo, una vez que dicho terreno conste saneado e inscrito en el Registro, los poderdantes confieren poder amplio a la mencionada apoderada para participar en la división y partición y en la venta de la parte que les corresponda del lote de terreno, contando con autorización expresa para subrogar el poder conferido.

8. Por su parte, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública del 5/12/2018 otorgada por la apoderada Silvia Roxana Pérez Calderón a favor de Margot Maribel Calderón Velásquez, cuyo tenor es el siguiente:



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

“(…)”

PRIMERO. – (...) SE OTORGÓ PODER AMPLIO Y GENERAL A DOÑA SILVIA ROXANA PÉREZ CALDERÓN, CON DNI N° 47094022, INSCRIBIÉNDOSE LOS SIGUIENTES PODERES Y FACULTADES EN EL ASIENTO A00001 DE LA PARTIDA N° 11080787 (...) DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA.

SEGUNDO.- POR CONVENIR A MI DERECHO Y **EN MI CALIDAD DE APODERADO DELEGO FACULTADES EN TERCERA PERSONA A DOÑA MARGOT MARIBEL CALDERÓN VELÁSQUEZ**, CON DNI N° 19994693, **QUIEN ACTUANDO EN MI NOMBRE Y REPRESENTACIÓN REALICE** TODOS LOS ACTOS QUE ME FUERON CONFERIDOS SOBRE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL TERRENO UBICADO EN LA AV. SAN CARLOS N° 2947 (DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE) DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO DEPARTAMENTO DE JUNÍN, EL CUAL CONTIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 587.87 M2 (QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) PUDIENDO LLEVAR A CABO EL SANEAMIENTO CON SU CORRESPONDIENTE INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE DICHO TERRENO, ASIMISMO PUEDA PARTICIPAR DE LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN Y VENDER LA PARTE QUE LE CORRESPONDE A LOS PODERDANTES RESPECTO DEL LOTE EN MENCIÓN.

TERCERO. - ASIMISMO PODRÁ **ACLARAR Y/O RATIFICAR CUALQUIER DOCUMENTO O TRÁMITE REGISTRAL, Y/O SUBSANAR OBSERVACIONES REGISTRALES, RESPECTO DE LOS TRÁMITES DE DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, QUE SE REALICE O QUE SE HAYAN REALIZADO CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DEL PRESENTE PODER, SOBRE DICHO TERRENO ANTE EL REGISTRO DE PROPIEDAD DE INMUEBLE DE HUANCAYO SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.**

(...)”. (El resaltado y subrayado es nuestro).

Como puede verse, la señora Silvia Roxana Pérez Calderón en su condición de apoderada de Ana Luz Pérez Calderón, Rosario Luisa Soledad Pérez Calderón y Ronnie Luis Pérez Calderón, delega poder a favor de Margot Maribel Calderón Velásquez, otorgándole las facultades que le fueron conferidas en el último párrafo de la cláusula segunda de la escritura pública de poder especial del 26/7/2018, inscrita en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11080787 del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo.

Dichas facultades consisten en el saneamiento del terreno con un área de 587.87 m2. ubicado en la Av. San Carlos N° 2947, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín con su correspondiente inscripción en el Registro, la participación en la división y partición, la venta de la parte del terreno que corresponde a los poderdantes, así como **la aclaración y/o ratificación** de cualquier documento o trámite registral y **la subsanación de observaciones registrales**, respecto de los trámites de declaratoria de fábrica e independización del terreno en mención.

9. La primera instancia considera que las facultades referidas a la aclaración y/o ratificación de documentos y subsanación de



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

observaciones registrales en los trámites de declaratoria de fábrica e independización del lote de terreno contenidas en la cláusula tercera de la escritura pública del 5/12/2018 adjunta al título alzado, no les fueron conferidas a la apoderada Silvia Roxana Pérez Calderón, razón por la cual no resulta procedente que esta subrogue facultades que no les fueron otorgadas.

10. Ahora bien, para entender el significado y alcance de un acto o negocio jurídico es necesario interpretarlo; es decir, llegar a la voluntad real de las personas que lo han otorgado. El primer examen es el literal; sólo si éste resulta insuficiente debemos tener en cuenta otros criterios de interpretación.

Aníbal Torres Vásquez⁴ señala que “el acto jurídico como norma particular que es, constituye una realidad morfológica y sintáctica que el intérprete debe analizar desde el punto de vista gramatical o literal para captar su significación y alcance. Si luego de ser interpretado resulta que los términos utilizados no son claros en cuanto revelan sin lugar a dudas la voluntad real del agente, se estará al sentido literal de las estipulaciones; las expresiones que traducen inequívocamente la voluntad del agente no pueden ser rechazadas por el intérprete.”

En ese orden de ideas, podemos decir que la regla para interpretar un acto jurídico parte de lo expresado por las partes en él pues se entiende que dicha declaración contiene la voluntad real del agente. Si las expresiones usadas son claras, se debe respetar el sentido literal de las palabras; sólo si de éstas apareciera un sentido ininteligible o ambiguo se tendrá que recurrir a otros criterios de interpretación que establezcan el sentido más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

11. En tal sentido, en el caso bajo análisis podemos observar que si bien las facultades para aclarar y/o ratificar cualquier documento o trámite registral y subsanar observaciones registrales de los trámites de declaratoria de fábrica e independización del terreno con un área de 587.87 m². ubicado en la Av. San Carlos N° 2947, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, no se encuentran detallados literalmente en el último párrafo de la cláusula segunda de la escritura pública del 26/7/2018 que contiene el poder otorgado a Silvia Roxana Pérez Calderón (partida electrónica N° 11080787 del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo), se puede determinar del tenor del mismo, que las facultades antes referidas se encuentran dentro del marco del poder conferido, cuando señala que la apoderada se encuentra facultada para realizar el “saneamiento del lote del terreno” y la “división, partición y venta de partes del lote”, los cuales engloban a la declaratoria de fábrica - catalogada como un acto de administración -, la independización que constituye un acto de disposición al igual que la división, partición y venta, así como la suscripción de documentos aclaratorios o ratificatorio de los

⁴ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Idemsa. Segunda edición. Lima 2001, p. 424.



RESOLUCIÓN No. - 1854 -2023-SUNARP-TR

mismos para lograr su inscripción en los Registros Públicos. En ese sentido, las expresiones usadas en el poder conferido son claras y revelan sin lugar a dudas la real voluntad de los poderdantes.

En consecuencia, verificándose que Silvia Roxana Pérez Calderón no ha excedido los límites de las facultades que le fueron conferidas corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador (e).

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público (e) del Registro de Mandatos y Poderes de Satipo al título referido en el encabezamiento y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2023/2865181-2018

P.BH